



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

GRENOBLE
INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

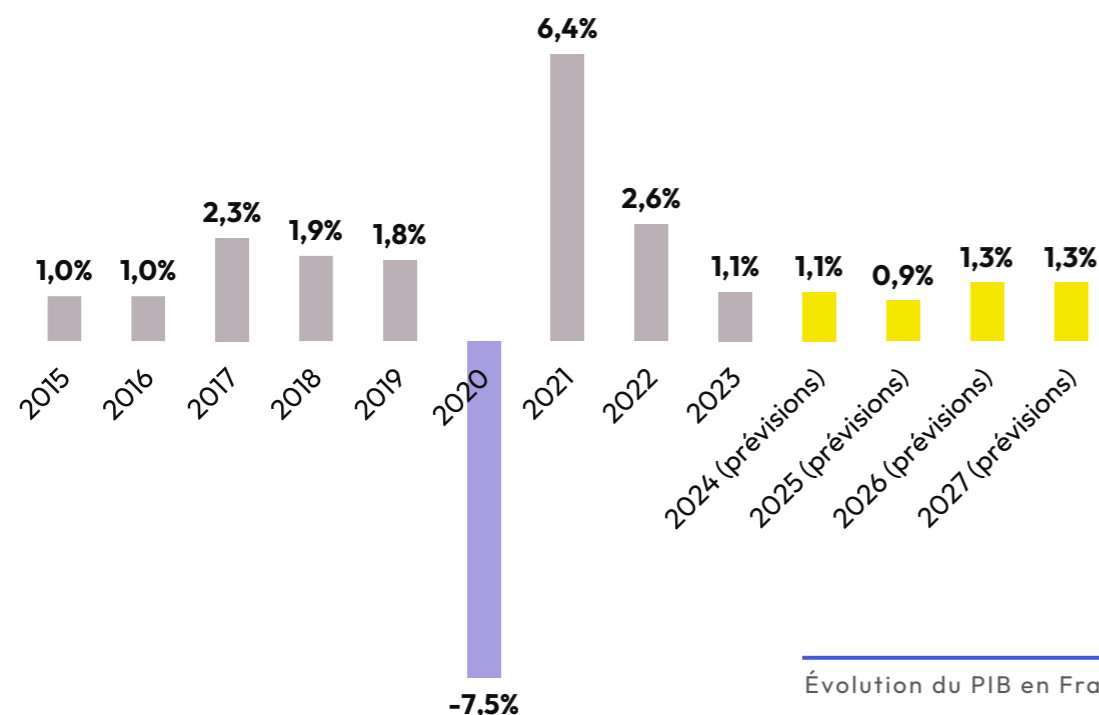
Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés source INSEE

- ▶ **+ 7,4 %**
Taux de chômage
au T3 2024
- ▲ **+ 1,3 %**
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ **89**
Confiance des ménages
Décembre 2024
- ▼ **94,3**
Climat des affaires
Décembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

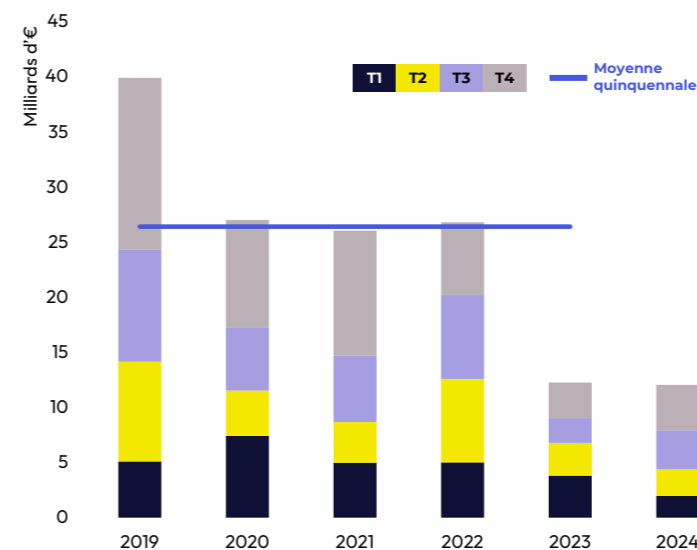
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

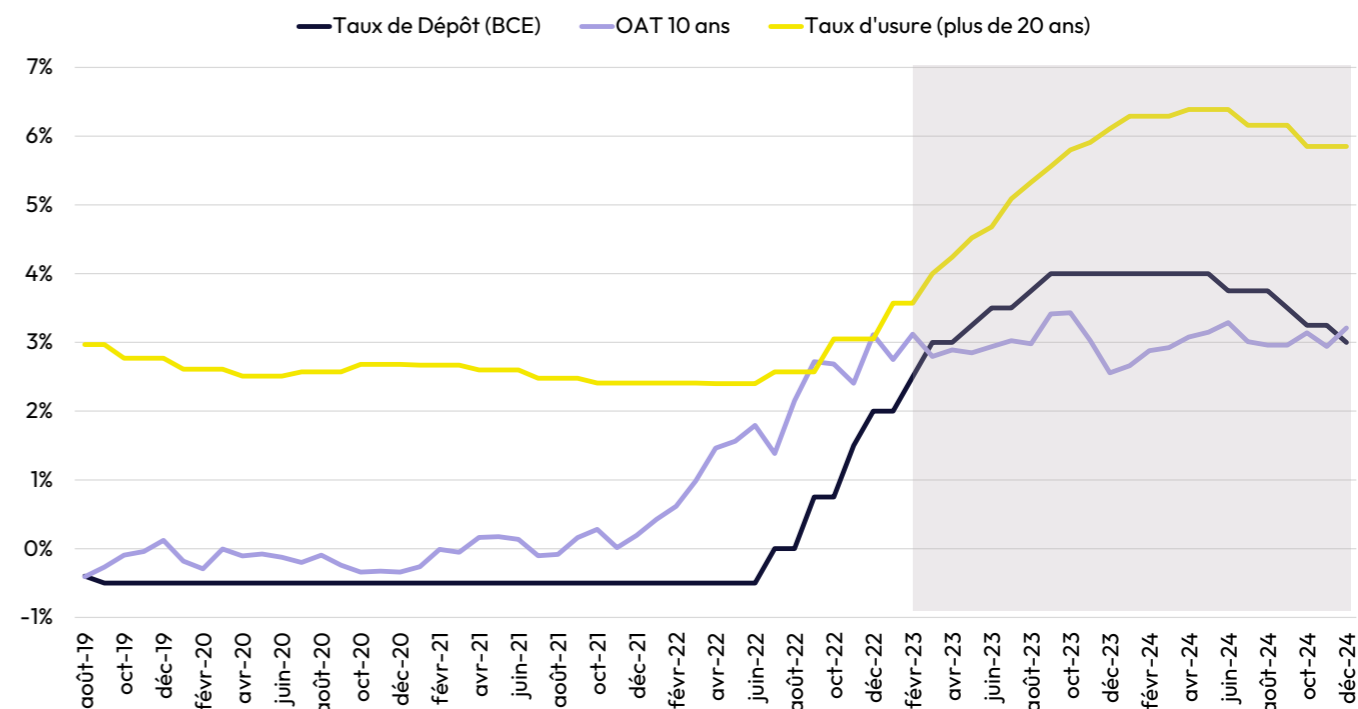
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

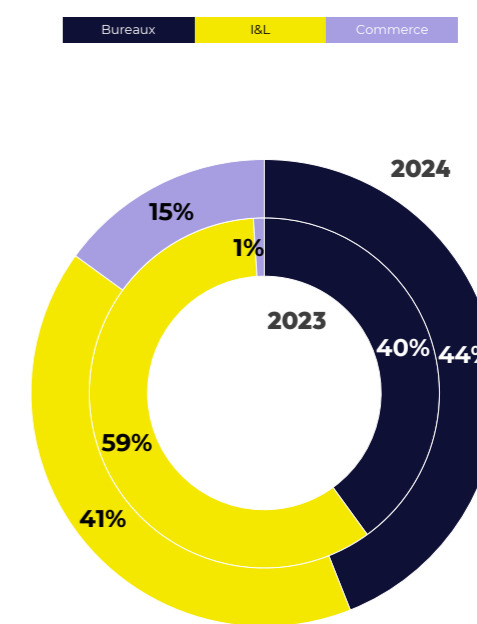
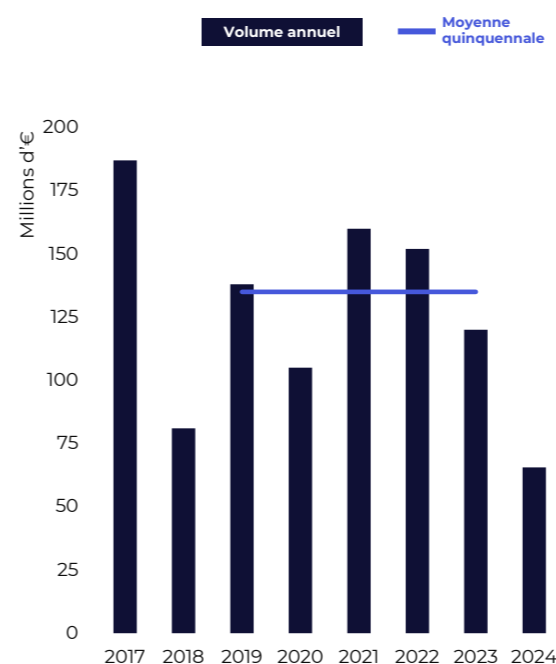
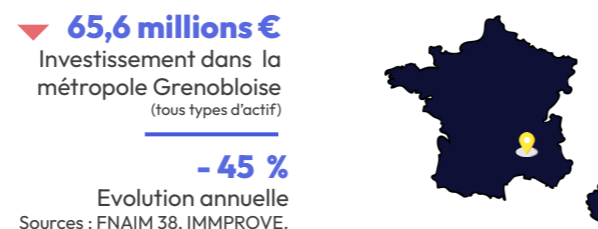
Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

GRENOBLE



03

Grenoble : l'investissement

La prudence reste de mise

Le marché grenoblois de l'investissement en immobilier d'entreprise n'échappe pas à cette dégradation de la conjoncture économique française.

Selon les données compilées par la FNAIM Entreprises 38, seulement 19 signatures ont été actées en 2024 pour un montant investi total de 65,6 millions d'euros, un volume en net repli annuel, de l'ordre de 45 %. Comparé à la moyenne des cinq dernières années, ce recul est encore plus marqué : il atteint 51 %.

Ce faible volume investi s'explique notamment par l'absence d'opération d'envergure : aucune transaction n'a dépassé les 20 millions d'euros. L'acquisition d'un actif industriel de plus de 11 700 m² à Meylan pour près de 13,5 M€ constitue la principale opération de l'année et la seule supérieure à 10 millions d'euros. Le nombre limité de transactions neuves (seulement 5) contribue également à ce résultat décevant.

Après un exercice 2023 majoritairement animé par des opérations industrielles et logistiques, les bureaux redeviennent la première classe d'actif : ils concentrent 44 % des sommes investies, soit 28,9 millions d'euros (- 40 % sur un an). La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'immeuble Ypsilon (près de 3 400 m²) à Échirolles, au profit de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES pour 8,6 millions d'euros, constitue la transaction majeure sur cette typologie d'actif en 2024. Parmi les autres opérations marquantes de l'année figure l'arbitrage de l'immeuble Le Grenat (Grenoble, environ 3 000 m²) par LA FRANÇAISE REM pour près de 6,3 M€.

L'attentisme des investisseurs est encore plus visible sur le segment des locaux industriels et logistiques : seulement 26,9 millions d'euros ont été investis en 2024, un montant en chute annuelle de 62 %. De ce fait, ces actifs ne représentent plus que 41 % des sommes engagées, une part de marché en recul annuel de 18 points.

À l'inverse des autres classes d'actifs, le marché des locaux commerciaux enregistre une progression annuelle conséquente : les engagements ont été multipliés par plus de huit en un an. Avec seulement 9,8 millions d'euros échangés, ce volume reste cependant faible. Parmi les opérations recensées en 2024 figurent deux acquisitions à Saint-Martin-d'Hères : le *sale & leaseback* d'un magasin DARTY en faveur de WHITEROCK et la cession d'un local de près de 2 000 m² au profit de CONSULTIM AM.

Dans ce climat d'incertitudes politiques et économiques persistantes, la correction des valeurs se poursuit : les taux de rendement sont tous orientés à la hausse. Ainsi, le taux *prime* des bureaux progresse de 71 points de base pour atteindre 6,71 % tandis que les bureaux de seconde main se négocient à des taux généralement compris entre 8,00 et 9,50 %. Cette hausse est encore plus marquée pour les actifs industriels prime : + 125 points à 6,75 % en fin d'année.

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE

Évolution des montants investis

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE

Répartition par classe d'actif

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE



GRENOBLE



04

Bureaux : marché utilisateur

Un marché atone

Selon les données publiées par la FNAIM Entreprises 38, 124 transactions ont été actées en 2024, un nombre légèrement supérieur à l'exercice précédent (121 en 2023). En dépit de cette hausse du nombre de signatures, la demande placée accuse un repli annuel de 24 % : seulement 37 637 m² ont été commercialisés en 2024, ce volume est également inférieur de 45 % à la moyenne quinquennale.

Ce repli résulte notamment du ralentissement de l'activité transactionnelle sur le segment des grandes surfaces : seules quatre transactions de plus de 1 000 m² sont recensées en 2024, soit un volume commercialisé de 10 923 m² (- 43 % sur un an). L'acquisition de l'ancien site de TOTAL ENERGIES d'une superficie de plus de 6 700 m² à Saint-Martin-d'Hères par DOLIAM constitue la principale opération de l'année et la seule supérieure à 2 000 m². Les incertitudes économiques persistantes et l'évolution des modes de travail ont impacté les projets des grands utilisateurs et nombre d'entre eux ont préféré repousser leurs projets ou en réduire la taille. Portée un nombre croissant de signatures, la demande placée de moins de 1 000 m² affiche un recul modéré de l'ordre de 11 %.

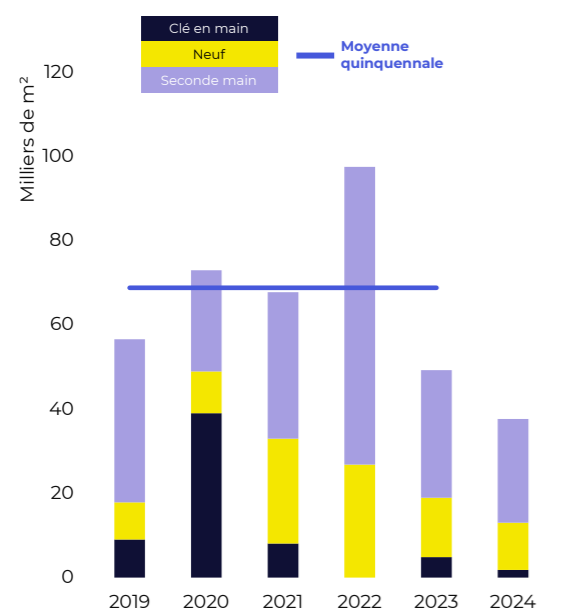
Ce ralentissement affecte tous les types de locaux : avec 1 809 m² commercialisés, les opérations clés en main accusent un recul annuel de 63 % quand les commercialisations neuves baissent de 21 % (11 195 m² en 2024) et la demande placée de seconde main de 13 %. En dépit de l'acquisition d'envergure précédemment mentionnée, le marché grenoblois demeure un marché essentiellement locatif : les prises à bail concentrent 67 % de la demande placée, soit 25 182 m² (- 22 % sur un an). Le volume des ventes à utilisateur enregistre une évolution négative comparable (- 26 % à 12 455 m²).

Grâce à la grande opération de Saint-Martin-d'Hères, le secteur sud de l'agglomération concentre 41 % de la demande placée annuelle soit 16 076 m², un volume en très légère progression annuelle (+ 1 %). À l'inverse, l'activité transactionnelle dans tous les autres secteurs est orientée à la baisse. Avec 9 881 m² commercialisés, Grenoble conserve une part de marché conséquente (26 %) mais accuse un net repli annuel, de l'ordre de 33%. Un ralentissement similaire est observé dans le secteur Grésivaudan (- 34 % ; 9 567 m²). Enfin, avec seulement 3 348 m² commercialisés (- 17 %), le nord de l'agglomération ne concentre que 8 % de l'activité. Il convient néanmoins de souligner que ce marché, traditionnellement peu actif en raison de son caractère endogène, enregistre, avec 20 opérations recensées, une très forte hausse du nombre de signatures (+150 %).

Toujours selon les données de la FNAIM Entreprises 38, près de 170 000 m² sont disponibles, un réservoir en croissance annuelle de 21 %. Dans ces conditions, le taux de vacance progresse également et tangente désormais les 9 % à l'échelle de la métropole. Cette augmentation de la vacance concerne tant l'offre neuve que l'offre de seconde main. Portée par un ensemble de livraisons d'envergure, l'offre neuve livrée a quasi doublé en l'espace d'une année et atteint près de 43 000 m². À cette offre immédiate neuve, vient s'ajouter près de 68 000 m² de bureaux avec permis de construire obtenu (dont 7 000 m² d'ores et déjà en cours de construction). Avec près de 86 000 m², l'offre immédiate de seconde main commercialisable progresse également de manière conséquente, de l'ordre de 43 %. Seule l'offre obsolète (composée de locaux vétustes non utilisables en l'état) se contracte annuellement de 28 %, à 41 000 m².

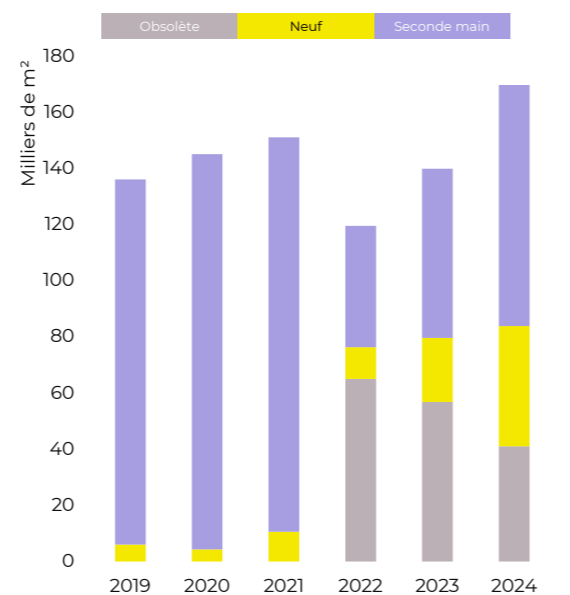
Dans ces conditions, les valeurs locatives sont relativement stables, en particulier pour les loyers de seconde main. Ainsi, les surfaces en état d'usage situées à Grenoble intramuros se louent généralement entre 120 et 165 €/m²/an quand les loyers du secteur Grésivaudan sont plutôt compris entre 100 et 140 €/m²/an. Pour les communes périphériques, la fourchette est plus large, comprise entre 90 et 145 €/m²/an. Après deux années marquées par une forte progression des valeurs locatives, les loyers neufs se tassent légèrement mais restent à des niveaux historiquement élevés. À Grenoble, les bureaux de première main se louent généralement entre 175 et 195 €/m²/an. Dans le Grésivaudan, les valeurs neuves sont comprises entre 170 et 190 €/m²/an et dans les autres secteurs périphériques, entre 160 et 175 €/m²/an.

Cette stabilité des valeurs se vérifie également pour les prix de vente : les surfaces neuves se vendent entre 2 250 €/m² pour les communes les plus éloignées du centre de la métropole et 2 900 €/m² pour le centre de Grenoble quand les bureaux de seconde main affichent des prix compris entre 900 €/m² en périphérie et 2 200 €/m² pour les surfaces idéalement situées au cœur de la métropole.



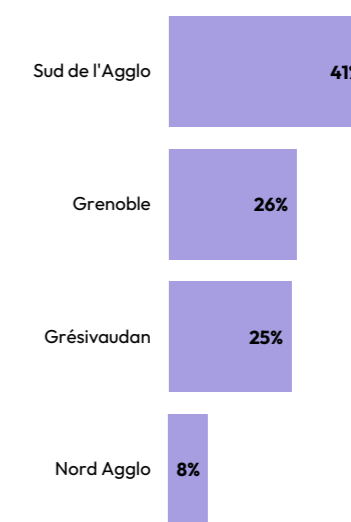
Évolution de la demande placée

Sources
FNAIM 38, IMMPROVE



Évolution de l'offre disponible

Sources
FNAIM 38, IMMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources
FNAIM 38, IMMPROVE

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Un très grand cru 2024

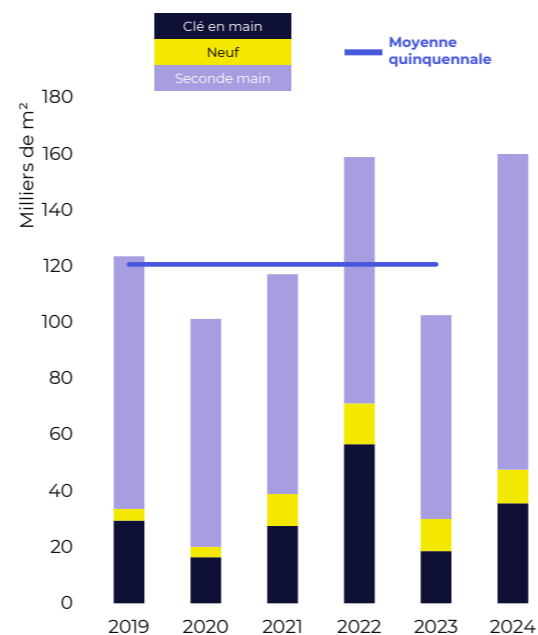
Toujours selon les données publiées par la FNAIM Entreprises 38, le marché des locaux d'activités dans la métropole iséroise a été plus que dynamique en 2024. 159 960 m² ont été commercialisés, soit une progression annuelle de 56 % et un niveau également supérieur de 33 % à la moyenne quinquennale. En outre, il s'agit de la deuxième meilleure performance jamais réalisée, seulement devancée par l'exercice 2015.

L'activité transactionnelle a majoritairement été animée par des transactions de seconde main : elles concentrent 70 % de la demande placée, soit 112 371 m² commercialisés, un résultat en hausse annuelle de 55 %. Ce fort dynamisme est notamment soutenu par deux opérations de très grande envergure : d'une part, l'acquisition d'une partie de l'ancien site HP d'Eybens (près de 29 600 m²) par BSO et d'autre part, la vente des locaux précédemment occupés par SCHNEIDER à Montbonnot (19 700 m²) par FRAMATOME. À elles seules, ces deux transactions représentent 31 % de la demande placée.

Avec 11 974 m² commercialisés, les signatures neuves (hors clé-en-main) affichent une progression plus modérée, de l'ordre de seulement 4 %, et ne concentrent que 7 % des surfaces transactées. Enfin, 15 signatures clé-en-main ont été recensées en 2024 contre 5 un an auparavant. Ces opérations représentent un volume commercialisé de 35 615 m², en très forte progression annuelle, de l'ordre de 92 %.

Grâce aux deux acquisitions précédemment citées, les ventes concentrent la majorité de la demande placée annuelle, soit 62 %. Parmi les autres ventes significatives de l'année figurent l'acquisition par PVCM de 4 525 m² neufs au Versoud ou encore la cession en faveur de LOKACAZ de 3 555 m² de seconde main à Voiron.

Agrégeant 36 % du volume commercialisé, le secteur Sud a été le territoire le plus dynamique en 2024. Outre le deal XXL d'Eybens, plusieurs zones économiques ont été particulièrement animées à l'instar de la zone industrielle de Mayencin à Gières ou encore de la zone d'activités des Essarts à Échirolles. De manière générale, ce secteur concentre 34 % des signatures en nombre. Avec près de 30 % de la demande placée, le territoire du Grésivaudan a été le deuxième territoire le plus actif en 2024, bénéficiant de plusieurs très grandes opérations telles que le site de SCHNEIDER ou encore le projet sur l'ancien site de LETSCO (5 500 m² au Versoud). Malgré un nombre important de transactions (près d'une signature sur deux hors clé-en-main), le secteur Nord ne concentre que 28 % de la demande placée. Enfin, seulement 3 signatures ont été conclues à Grenoble intra-muros dont la prise à bail par MONDIAL RELAY d'une messagerie neuve de plus de 3 000 m².



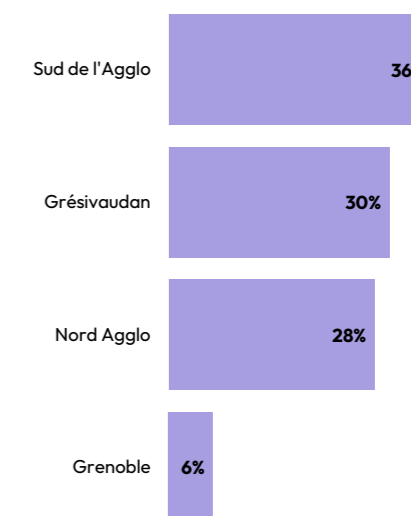
Évolution de la demande placée

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE.

La très forte activité transactionnelle provoque une baisse de l'offre disponible : seulement 55 000 m² (- 11 % sur un an). Ce stock est tellement réduit que le délai théorique d'écoulement (lissé sur 3 ans) correspond à moins d'un semestre de commercialisation. Bien qu'en très forte hausse (seulement 908 m² étaient présentées fin 2023), l'offre neuve reste restreinte : seulement 12 409 m² sont disponibles. Les disponibilités neuves sont quasi exclusivement concentrées dans quelques programmes en cours de développement comme l'Actiparc de la Sure à Voiron ou encore Space Europe à Grenoble. En l'absence de perspective d'un renouvellement durable et conséquent du parc isérois des locaux d'activités, la situation sous-offreuse de ce marché va nécessairement perdurer.

Conséquence logique de cette pénurie d'offre, une hausse quasi généralisée des loyers est notable : les locaux de seconde main se louent généralement entre 50 et 80 €/m²/an en fonction de leur qualité et de leur localisation, tandis qu'il n'est plus rare de voir des loyers neufs avoisiner les 100 €/m²/an. La tendance haussière est plus modérée pour les prix de vente : les locaux neufs se cèdent entre 1 250 et 1 450 €/m², tandis que les surfaces de seconde main se négocient entre 450 et 1 100 €/m².

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : FNAIM 38, IMMPROVE.

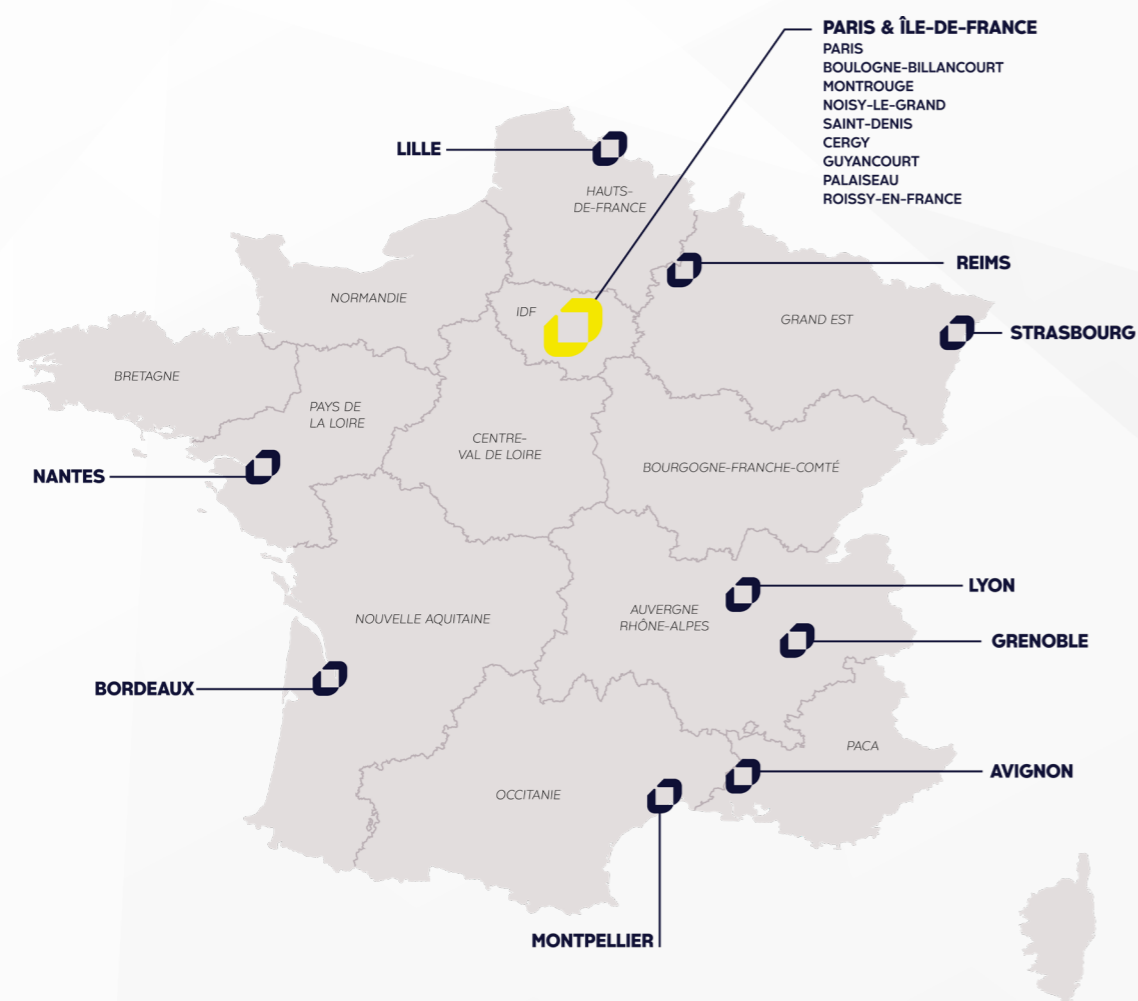


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

GRENOBLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

T4 2024

improve